

## ***Precisazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi***

1. L'art. 55 della L.P. 1/2008 evidenzia specificatamente quanto segue: *“se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'art. 53 comma 3 lett. d, o di altre previsioni degli strumenti urbanistici il Piano regolatore generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate ad edificazione”*.

Il credito edilizio è quindi una possibilità edificatoria determinata dallo strumento urbanistico generale e deve sempre relazionarsi alle fattispecie sopra espresse. Nell'ambito del PRG del Comune di Rovereto il credito edilizio trova riferimento per interventi di riqualificazione urbanistica ambientale connessi a situazioni specifiche di seguito elencate:

- areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina
- via Castel Dante – Lizzana – Marco
- areale Ruina Dantesca.

2. In forza dell'art. 55 della L.P. 1/2008 viene stabilito che: *“l'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica ambientale o di delocalizzazione”*. Ed ancora *“salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio è effettuato nell'ambito dei piani attuativi previsti dall'art. 54 comma 1, il riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini, in particolare, le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio”*. Negli ambiti di cui sopra l'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla cessione dei suoli, previsti dal PRG, all'amministrazione comunale e di ogni altra obbligazione contenuta negli atti della variante al PRG “febbraio 2014”. La cessione dei suoli all'amministrazione comunale dovrà essere effettuata gratuitamente e tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento della proprietà saranno a carico della compagine proprietaria privata. Con l'entrata in vigore della variante al PRG “febbraio 2014” si darà corso all'acquisizione dei suoli di cui sopra da parte dell'amministrazione comunale mediante semplice richiesta formulata dall'amministrazione o comunque dalla parte più diligente secondo le specifiche indicazioni contenute nei relativi accordi e norme tecniche di attuazione. L'acquisizione dovrà comunque avvenire entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG “febbraio 2014”.

3. L'entità dei crediti edilizi è tassativamente stabilita dagli elaborati della variante al PRG “febbraio 2014” che trovano riscontro in specifici rapporti peritali a supporto delle scelte pianificatorie effettuate. I crediti edilizi come sopra definiti e quantificati potranno trovare collocazione in seno al territorio comunale di Rovereto secondo le specifiche indicazioni tecniche e i criteri pianificatori disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione della variante al PRG “febbraio 2014”.

4. Il trasferimento dei diritti edificatori, qualora non puntualmente e specificatamente localizzato, in seno alle disposizioni della variante al PRG “febbraio 2014” dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione soggetta ad approvazione dell'organo consiliare ai sensi dell'art. 55, comma 4 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure con gli effetti previsti dall'art. 5, comma 2 della L.P. 10/2004. In altri e più chiari termini si evidenzia che qualora il soggetto detentore del credito edilizio decida di trasferirlo nell'ambito di un areale, di altro soggetto proprietario, non puntualmente

identificato dal PRG, la cessione del credito e la relativa annotazione nel registro, sono subordinate alla stipula di una convenzione fra i soggetti interessati e il Comune da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale. Il Consiglio comunale è chiamato pertanto a deliberare la formale cessione dei diritti edificatori e l'approvazione della convenzione fra i soggetti interessati (soggetto cedente – soggetto acquirente) e il Comune.

5. Il Comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi previsto dall'art. 55 della L.P. 1/2008. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Il registro dei diritti edificatori che verrà istituito con l'approvazione dell'entrata in vigore della variante, sia in forma cartacea sia in forma digitale, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- numero progressivo ed entità del credito (il credito edilizio viene statuito dalla variante al PRG “febbraio 2014” e non già dall'area risultante dal rilievo strumentale effettuato in sede di procedimento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune, oppure in assenza di ciò dalle consistenze catastali)
- area di origine (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dal decollo, diritti edificatori, norma speciale, etc.)
- area di recapito (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dall'atterraggio, diritti edificatori, norma speciale, etc.)
- atto di cessione (tipologia, data di stipula, etc.)
- eventuali ulteriori titoli o certificazioni attestanti i diritti edificatori (note particolari, certificazioni, allegati planimetrici, etc.).

L'iscrizione del credito nel registro e conseguentemente l'efficacia del credito stesso è subordinata alla cessione gratuita delle aree all'amministrazione comunale e agli altri obblighi previsti nelle relative schede del PRG nonché negli accordi all'uopo sottoscritti con i soggetti interessati. L'ufficio Urbanistica, all'avvenuta iscrizione del credito edilizio nel registro, rilascia specifico certificato attestante il credito stesso e gli altri dati rilevanti da cui deriva l'attribuzione dei diritti. In caso di trasferimento dei crediti ad altro soggetto si dovrà aggiornare il certificato e conseguentemente la relativa sezione del registro dei crediti.

Il registro è tenuto e viene compilato dall'ufficio Urbanistica del Comune di Rovereto – Servizio Territorio – il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte di cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo. Il registro verrà implementato e sarà pertanto visionabile anche on-line nell'ambito del sito istituzionale dell'amministrazione comunale. In caso di varianti al PRG o di sua revisione il registro verrà modificato / aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità al registro nella logica di favorire lo scambio dei diritti / crediti edilizi. Al pari di tutti i diritti edificatori sanciti dallo strumento urbanistico del Comune di Rovereto i crediti edilizi non sono sottoposti ai limiti che riguardano l'efficacia temporale.

6. Per quanto non specificato dai precedenti punti trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi e regolamentari disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008. L'attuazione operativa dei presenti criteri (stesura del registro, certificazioni, attestazioni, etc.) è demandata alla struttura competente (Ufficio Urbanistica – Servizio Territorio).